

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Tinjauan tentang Rumah Susun dan Hak Milik Satuan Rumah Susun**

##### **1. Pengertian Rumah Susun**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun adalah bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).<sup>11</sup> Menurut A.P Parlindungan, sebenarnya rumah susun itu adalah suatu istilah yang dibuat oleh perundangan kita yang berwujud sebagai suatu perumahan yang dimiliki oleh beberapa orang/badan hukum secara terpisah dengan segala kelengkapan sebagai suatu tempat hunian ataupun bukan hunian, untuk perkantoran, usaha komersil dan lain-lain, dengan akses tersendiri untuk keluar ke jalan besar dan dengan segala hak dan kewajibannya dan mempunyai bukti-bukti tentang haknya tersebut, dengan berdimensi horizontal dan vertikal.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 1, menyatakan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat

---

<sup>11</sup>Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Op. Cit.*, hlm. 412.

hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

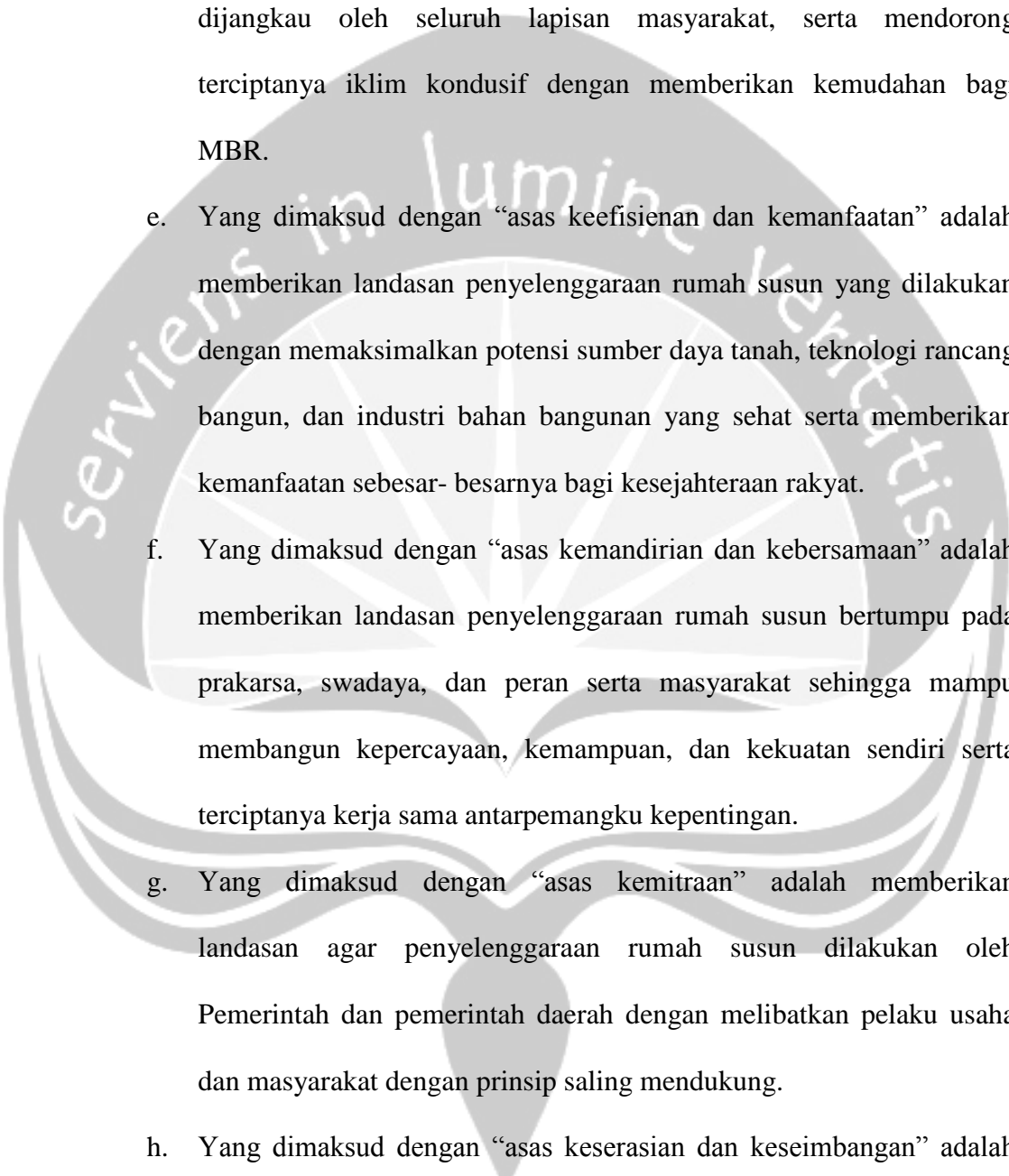
## **2. Asas Rumah Susun**

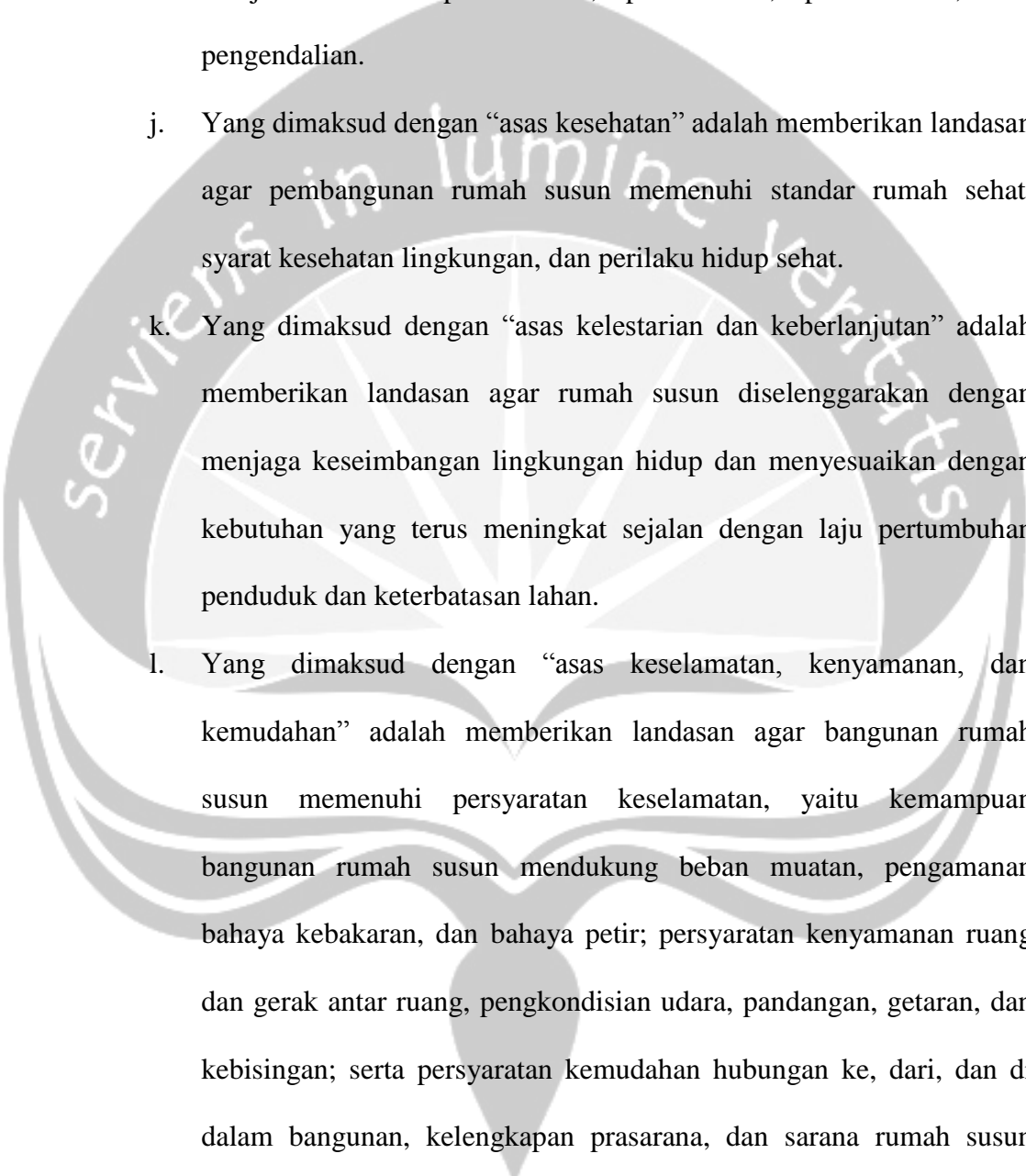
Ketentuan mengenai asas Rumah Susun diatur dalam pasal 2 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 menentukan bahwa penyelenggaraan Rumah Susun berdasarkan pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Adapun pengertian dari asas – asas tersebut adalah :<sup>12</sup>

- a. Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

---

<sup>12</sup> Alif, Rizal., 2009, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Aulia

- 
- d. Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.
- e. Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar- besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- f. Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.
- g. Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
- h. Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

- 
- i. Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- j. Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
- l. Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

- m. Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

### **3. Tahap-tahap Pembangunan Rumah Susun**

Proses pembangunan rumah susun dari awal sampai dengan akhir melalui tiga tahap pendekatan sebagai berikut:

- a. Pra Konstruksi, meliputi: penentuan lokasi, perolehan tanah/lahan, rancang bangun, perizinan, tes pasar, pola kerja sama dan *mix-use*.
- b. Konstruksi, meliputi: pembiayaan, subsidi, insentif, sosialisasi, pemasaran, pertelaan, pelaksanaan konstruksi, *pre cast*, *value engineering*.
- c. Pasca Konstruksi, meliputi: sertifikasi sarusun, serah terima kunci, penghunian, kependudukan, perhimpunan pemilik dan penghuni rumah susun (PPPSRS), pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, unsur-unsur biaya, peningkatan kualitas.<sup>13</sup>

### **4. Kepemilikan Rumah Susun**

Dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik; hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan hak guna bangunan

---

<sup>13</sup> Halim Ridwan A, 1995, *Sendi – Sendi Hukum Hak Milik Kondominium, Rumah Susun dan Sari – Sari Hukum Benda*, Puncak Karma, Jakarta.

atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Hak kepemilikan atas sarusun sebagaimana terdapat dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sarusun, sebagaimana terdapat dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sertipikat Hak Milik atas sarusun, sebagaimana terdapat dalam Pasal 47 ayat (3) atas sarusun, terdiri atas:

- a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki;
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

## **5. Jenis - Jenis Rumah Susun**

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah Susun dibagi atas beberapa jenis yaitu :

- a. Rumah susun umum adalah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang didirikan untuk mencari keuntungan.

#### **B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah**

Hukum tanah nasional harus berdasarkan pelaksanaan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, karena Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan dasar hukum yang utama dari Hukum Agraria yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut menjadi pedoman untuk dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dengan tujuan menjamin kepastian hukum dalam bidang Hukum Agraria.

Untuk memberikan kepastian hukum, maka Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA yang menentukan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lain lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.



## C. Tinjauan tentang Tertib Administrasi Pertanahan

### 1. Definisi Tertib Administrasi Pertanahan

Kata administrasi berasal dari bahasa latin *administrare* yang berarti *to manage* (mengurus, mengatur, melaksanakan, mengelola). Berubah maknanya antara lain menjadi *administratio* yang berarti besturing atau pemerintahan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), administrasi diartikan sebagai;

- a. usaha dan kegiatan yang meliputi penetapan tujuan serta penetapan cara-cara penyelenggaraan pembinaan organisasi;
- b. usaha dan kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan serta mencapai tujuan;
- c. kegiatan yang penyelenggaraan pemerintahan;
- d. Kegiatan kantor dan tata usaha.<sup>14</sup>

Pertanahan berasal dari kata tanah. Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan sesuai oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), menyatakan Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan

---

<sup>14</sup>Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>15</sup>

Tertib administrasi pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.<sup>16</sup>

Atas dasar Tap MPR No. IV/MPR/1978, Presiden mengeluarkan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Bidang Pertanahan sebagaimana dimuat dalam Keppres Nomor 7 Tahun 1979, meliputi:

a. Tertib Hukum Pertanahan Diarahkan pada program:

- 1) Meningkatkan tingkat kesadaran hukum masyarakat;
- 2) Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanahan;
- 3) Menjatuhkan sanksi tegas terhadap pelanggaran yang terjadi;
- 4) Meningkatkan pengawasan dan koordinasi dalam pelaksanaan hukum agraria.

---

<sup>15</sup>Budi Harsono, 2008, *Op. Cit.*, hlm. 18.

<sup>16</sup>Nandang Alamsyah, 2002, *Administrasi Pertanahan*, Universitas Terbuka, Jakarta, hlm 114.

b. Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program:

- 1) Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
  - 2) Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan;
  - 3) Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah Negara;
  - 4) Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara;
  - 5) Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di Kantor Agraria maupun di kantor PPAT;
- Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertifikatan hak atas tanah.<sup>17</sup>

## **2. Fungsi Tertib Administrasi Pertanahan**

Salah satu tujuan dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional adalah penataan di dalam bidang pertanahan yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan kemudahan – kemudahan dalam proses pemberian/penerbitan surat tanda bukti hak (sertipikat), melalui mekanisme tata kerja yang sederhana, cepat dan murah namun tetap sesuai aturan yang berlaku.

---

<sup>17</sup>Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm.22-24.

## **D. Tinjauan tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun**

### **1. Pengertian Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun**

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>18</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

- a. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 58.

- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Pemilik unit satuan rumah susun dapat dikatakan memiliki Kepastian Hukum atas unit yang dimiliki apabila pemilik unit telah memiliki SHMSRS. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun diterbitkan setelah melalui beberapa proses yang pada akhirnya diserahkan pelaku pembangunan kepada pemilik unit satuan rumah susun berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit. Pemilik Unit dikatakan sudah memperoleh kepastian hukum karena pemilik unit sudah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas unit yang dimiliki apabila terjadi sengketa atau masalah terhadap unit yang dimiliki.

## **2. Cara Memperoleh Kepastian Hukum Pemilik Unit Satuan Rumah Susun**

Cara memperoleh kepastian hukum bagi pemilik unit satuan rumah susun adalah memperoleh Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Adapun beberapa proses yang harus dilalui agar Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit dapat diterbitkan. Yang pertama adalah pembuatan PPJB. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non-otentik. Akta Non – otentik berarti akta yang di buat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris / PPAT.

Berdasarkan pasal 43 ayat 1 Undang – undang 20 tahun 2011, proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Setelah proses pembuatan PPJB, lalu akan ada proses pertelaan. Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing – masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP).

Setelah melewati beberapa tahap dari proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pihak pembeli dan pihak developer kemudian pengajuan pertelaan, permohonan Izin Laik Fungsi, sampai akhir pengajuan Akta Pemisahan ke pemerintah kota baru lah terbit Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama Pelaku pembangunan.

Setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas nama Pelaku Pembangunan maka proses selanjutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan Bangunan dari pelaku pembangunan kepada pemilik unit satuan rumah susun.

Setelah proses AJB maka akan diterbitkan SHMSRS atas nama pemilik unit. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik memiliki kekuatan dan kepastian hukum karena sudah dapat di

pertanggung jawabkan apabila di kemudian hari terjadi sesuatu terhadap unit yang di miliki. Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sangat penting karena dengan sudah memiliki sertipikat tersebut maka pemilik satuan rumah susun berhak atas unit rumah susun yang dimiliki sepenuhnya.

Apabila semua prosedur dan dokumen telah diperoleh pemilik unit satuan rumah susun maka dapat dikatakan bahwa pemilik satuan rumah susun telah memperoleh kepastian hukum.

### **3. Syarat Pengikatan Jual beli Apartemen**

Perjanjian jual beli apartemen, pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli bangunan. Syarat umum melakukan perjanjian jual beli apartemen adalah sebagai berikut:

- a. WNI, dibuktikan dengan foto copy kartu tanda penduduk.
- b. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dengan disertai daftar penghasilan pemohon dari isteri atau suami.
- c. Mempunyai rekening tabungan yang ditunjuk perusahaan misalnya Bank Danamon, Bank Central Asia dan Bank Negara Indonesia.

Syarat khusus yang harus dipenuhi oleh pihak pembeli guna memperoleh apartemen yaitu:

- a. Sanggup menandatangani surat perjanjian pengikatan jual beli.
- b. Melalui pembayaran dengan cara angsuran bertahap, pembayaran ini dilakukan setiap bulannya syaratnya adalah : Foto copy KTP

suami isteri (bila sudah menikah), ini merupakan syarat utama dalam pembelian apartemen secara angsuran bertahap selain dari syarat umum yang sudah disebutkan.

#### **4. Prosedur Pengikatan Jual Beli Apartemen**

Pada tahap awal, calon pembeli atau calon pemohon mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh pihak penjual dalam hal ini formulir menjadi satu dalam surat perjanjian, dan pendaftaran ini dilakukan sendiri oleh calon pembeli ke kantor atau kepada pegawai pada waktu jam kerja dengan membawa:

- a. Identitas diri
- b. Syarat lain yang diperlukan

Syarat lainnya berupa kartu keluarga, slip gaji (bagi yang melakukan pembelian kredit) serta NPWP.

Setelah melakukan pendaftaran kedua belah pihak mengadakan perjanjian atau persetujuan dalam pemilihan apartemen, kemudian setelah disetujui oleh kedua belah pihak, maka dibuat perjanjian pengikatan jual beli. Harga pengikatan jual-beli atas Satuan Rumah Susun pembayarannya wajib dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara:

- a. Tunai dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran;
- b. Tunai (kontan) bertahap yang jumlah angsuran (cicilan) dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran;
- c. Angsuran (cicilan) dengan jumlah dan waktu (tanggal) pembayaran angsuran;



d. Menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) maka:

- 1) Pihak Kedua menyadari bahwa Pihak Pertama hanya sebagai mediator dalam pengurusan fasilitas KPA melalui Bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).
- 2) Apabila permohonan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Pihak Pertama ditolak oleh pihak Bank, hal tersebut bukan menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan tidak dapat mempengaruhi proses perjanjian jual beli unit rumah susun.
- 3) Apabila Pihak Kedua terlambat membayar angsuran dengan alasan ditolaknya permohonan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) oleh Bank, maka akan berlaku ketentuan mengenai keterlambatan pembayaran angsuran yang akan diatur dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Harga Pengikatan sudah termasuk biaya-biaya:
  - a) Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
  - b) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk;
  - c) Pemasangan instalasi air;
  - d) Pemasangan instalasi listrik;
  - e) Pemasangan instalasi 1 (satu) saluran ekstensi
  - f) Pemasangan instalasi saluran Televisi
  - g) Pemasangan instalasi Pendingin Udara
  - h) Pemasangan instalasi pemanas air dalam Kamar Mandi

- i) Mebel-mebel yang akan digunakan dalam kaitannya penggunaan unit Satuan Rumah Susun yang akan difungsikan sebagai mebel hotel.

Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- 1) Biaya pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Notaris;
- 2) Biaya pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan biaya pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT;
- 3) Biaya Pengurusan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- 4) Biaya proses pemecahan dan biaya Pendaftaran (balik nama) sertifikat-Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pihak Kedua;
- 5) Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- 6) Biaya Pengurusan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank;
- 7) Biaya Penggunaan dan/atau Biaya Pemeliharaan;
- 8) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- 9) Pajak Pertambahan Nilai atas Barang Mewah (PPNBM)
- 10) Pajak-pajak dan biaya-biaya lain yang timbul dan yang akan ada dikemudian hari atas ketentuan/peraturan/kebijaksanaan dari pemerintah.

## 5. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen)

Pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban antara lain:

### **Setiap pemilik/penghuni rumah susun berhak:**

- a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- c. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

### **Setiap pemilik/penghuni berkewajiban:**

- a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;<sup>19</sup>
- b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
- c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Selain hak di atas, penghuni yang juga merupakan anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun juga mempunyai hak suara. Penghuni dapat menggunakan hak suara ini dalam kegiatan rapat umum

---

<sup>19</sup> Harsono, Boedi. 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan., Jakarta.

anggota perhimpunan penghuni. Hak suara ini terbagi dalam dalam tiga (3) kategori, yaitu:

- 1) Hak Suara Penghunian, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas tanah satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
- 2) Hak Suara Pengelolaan, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak Suara Pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.
- 3) Hak Suara Pemilikan, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun; Pemilihan Pengurus PP; dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak Suara Pemilikan

dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun<sup>20</sup>

## **E. Hasil Penelitian**

### **1. Monografi Kabupaten Sleman dan Kecamatan Depok**

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara 110° 33' 00" dan 110° 13' 00" Bujur Timur, 7° 34' 51" dan 7° 47' 30" Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta.

Secara Geografis letak Kecamatan Depok di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Kantor Kecamatan Depok dulunya berada di Komplek Kolombo No.50 A, Desa Catur Tunggal. Sekarang berada di Jalan Padjajaran (Ring Road Utara), Gandok, Condongcatur, Depok, Sleman. Lokasi ibu kota Kecamatan Depok berada di 7.75715° LS dan 110.39625° BT. Kecamatan Depok merupakan wilayah dengan pertumbuhan paling pesat di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berada di Kawasan Utara Aglomerasi Kota Yogyakarta, Depok terasa

---

<sup>20</sup> Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Ind-Hill, Jakarta.

istimewa dengan keberadaan berbagai perguruan tinggi, objek vital, dan kawasan pemukiman baru. Kawasan yang terdiri dari 3 Desa dan 58 Dusun ini sudah sedemikian menyatu dengan kota Yogyakarta, sehingga batasnya tak kelihatan lagi. Kecamatan Depok dihuni oleh 134.421 jiwa.<sup>21</sup> yang terdiri dari 66.189 laki-laki, dan 61.719 perempuan, mereka terbagi dalam 38.884 Kepala Keluarga.

Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km<sup>2</sup> atau sekitar 18% dari luas Propinsi Daerah Istimewa Jogjakarta 3.185,80 Km<sup>2</sup>, dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 Km, Timur – Barat 35 Km. Secara administratif terdiri 17 wilayah Kecamatan, 86 Desa, dan 1.212 Dusun.

## **2. Rumah Susun Komersial Student Castle**

Rumah Susun Student Castle didirikan oleh PT. Jogjakarta Artha Makmur (PT. JAM). PT JAM memiliki kedudukan di Jakarta Timur dengan akta pendirian Nomor 05 tanggal 19/7/2013. Rumah Susun Student Castle berlokasi di daerah Seturan tepatnya di Jalan Selokan Mataram, Caturtunggal Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, 55281. Rumah Susun Student Castle berdiri diatas tanah seluas 3.705 m<sup>2</sup> yang terdiri dari dua gedung yaitu gedung A dan gedung B. Masing – masing gedung memiliki 203 unit kamar dengan tipe yang berbeda – beda. Apartemen Student Castle memiliki 8 tingkatan lantai

---

<sup>21</sup> Kantor Kependudukan & Catatan Sipil, Kab. Sleman, 2017

sehingga dapat menikmati view kota di sekitarnya. Rumah Susun Student Castle berbatasan di sebelah utara, timur dan barat dengan persawahan sedangkan sebelah selatan berbatasan langsung dengan jalan kecil yang menghubungkan jalan Selokan Mataram dan jalan Keledokan dan Rumah Susun Student Castle didirikan dengan bagian depan menghadap arah timur. Pembangunan fisik Rumah Susun Student Castle mulai dilakukan pada tanggal 27 April 2014 berupa *groundbreaking*.

**a. Data Responden Pemilik Unit Rumah Susun Komersial Student Castle**

Data responden yang diuraikan meliputi tingkat usia, pekerjaan dan pendidikan:

**Tabel 1**  
**Tingkat Usia Pemilik Unit**

<b>NO</b>	<b>Tingkat Usia (Tahun)</b>	<b>Jumlah (Orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>20-30</b>	<b>1</b>	<b>5,6</b>
<b>2</b>	<b>31-40</b>	<b>4</b>	<b>22,2</b>
<b>3</b>	<b>41-51</b>	<b>7</b>	<b>38,8</b>
<b>4</b>	<b>52-62</b>	<b>3</b>	<b>16,7</b>
<b>5</b>	<b>&gt;63</b>	<b>3</b>	<b>16,7</b>
<b>Jumlah</b>		<b>18</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa 7 responden (38,8 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang berusia 41-51 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses

peralihan dari pemilik pertama. 4 responden (22,2 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang berusia 31-40 tahun , baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 3 responden (16,7%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang berusia lebih dari 63 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 3 responden (16,7%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang berusia 52-62 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 1 responden (5,6%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang berusia 20-30 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama.

**Tabel 2**

**Latar Belakang Pendidikan Pemilik Unit**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah (Orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>Tamat SMA</b>	<b>3</b>	<b>16,7</b>
<b>2</b>	<b>Tamat Sarjana</b>	<b>15</b>	<b>83,3</b>
<b>Jumlah</b>		<b>18</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa tingkat pendidikan responden yang lulusan sarjana (S1) jumlahnya 15 (83,3 %), lulusan Sekolah Menengah Atas (SMA) jumlahnya 3 (16,7 %). Berdasarkan latar belakang



pendidikan responden tersebut, dapat diketahui bahwa responden lebih banyak yang memiliki pendidikan S1 dibandingkan yang tamat SMA.

**Tabel 3**  
**Pekerjaan Pemilik Unit**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah (orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>Mahasiswa</b>	<b>4</b>	<b>22,2</b>
<b>2</b>	<b>Karyawan</b>	<b>4</b>	<b>22,2</b>
<b>3</b>	<b>Wiraswasta</b>	<b>7</b>	<b>38,8</b>
<b>4</b>	<b>PNS</b>	<b>2</b>	<b>11,2</b>
<b>5</b>	<b>Pedagang</b>	<b>1</b>	<b>5,6</b>
<b>Jumlah</b>		<b>18</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa 7 responden (38,8 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang bekerja sebagai wiraswasta. 4 responden (22,2 %) adalah pemilik satuan Rumah Susun Student Castle yang masih menjadi mahasiswa. 4 responden (22,2 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang bekerja sebagai karyawan. 2 responden (11,1%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang bekerja sebagai PNS. 1 responden (5,6%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Student Castle yang bekerja sebagai pedagang.

## **b. Cara Responden memperoleh Unit Satuan Rumah Susun Student Castle**

### **1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pada Apartemen Student**

#### **Castle**

PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non-otentik. Akta Non – otentik berarti akta yang di buat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris / PPAT. Berdasarkan pasal 43 ayat 1 Undang – undang 20 tahun 2011, proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sesuai yang di jelaskan di pasal 43 ayat (1), PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a) Status kepemilikan tanah
- b) Kepemilikan IMB
- c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
- d) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- e) Hal yang di perjanjikan

Pihak pembeli juga harus mempersiapkan beberapa syarat dalam pembuatan PPJB :

- a) Identitas Pembeli
- b) Booking fee atau DP pembelian rumah susun

Adapun ketentuan – ketentuan yang di atur dalam PPJB meliputi :

- a) Objek perjanjian
- b) Harga pengikatan
- c) Cara pembayaran
- d) Keterlambatan Pembayaran
- e) Pembangunan dan penyerahan
- f) Masa tanggungan cacat
- g) Penggunaan unit apartemen
- h) Perubahan bangunan
- i) Jaminan pihak pertama
- j) Pajak – pajak dan biaya – biaya
- k) Pengakuan hak
- l) Pengalihan hak
- m) Keterikatan pihak yang menerima pengalihan hak dari pihak kedua
- n) Pembatalan
- o) Pengosongan
- p) Penandatanganan Akta Jual Beli
- q) Pembelian secara angsuran
- r) Force Majeure
- s) Domisili hukum
- t) Ketentuan Lain
- u) Data perjanjian

v) Lokasi Satuan Rumah Susun

w) Satuan rumah susun

Berdasarkan Pasal 42 mengenai pemasaran disebutkan :

a) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

b) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

(1) kepastian peruntukan ruang;

(2) kepastian hak atas tanah;

(3) kepastian status penguasaan rumah susun;

(4) perizinan pembangunan rumah susun; dan

(5) jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

c) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Di dalam Pasal 43 ayat (1) diatur bahwa :

1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. (2) PPJB

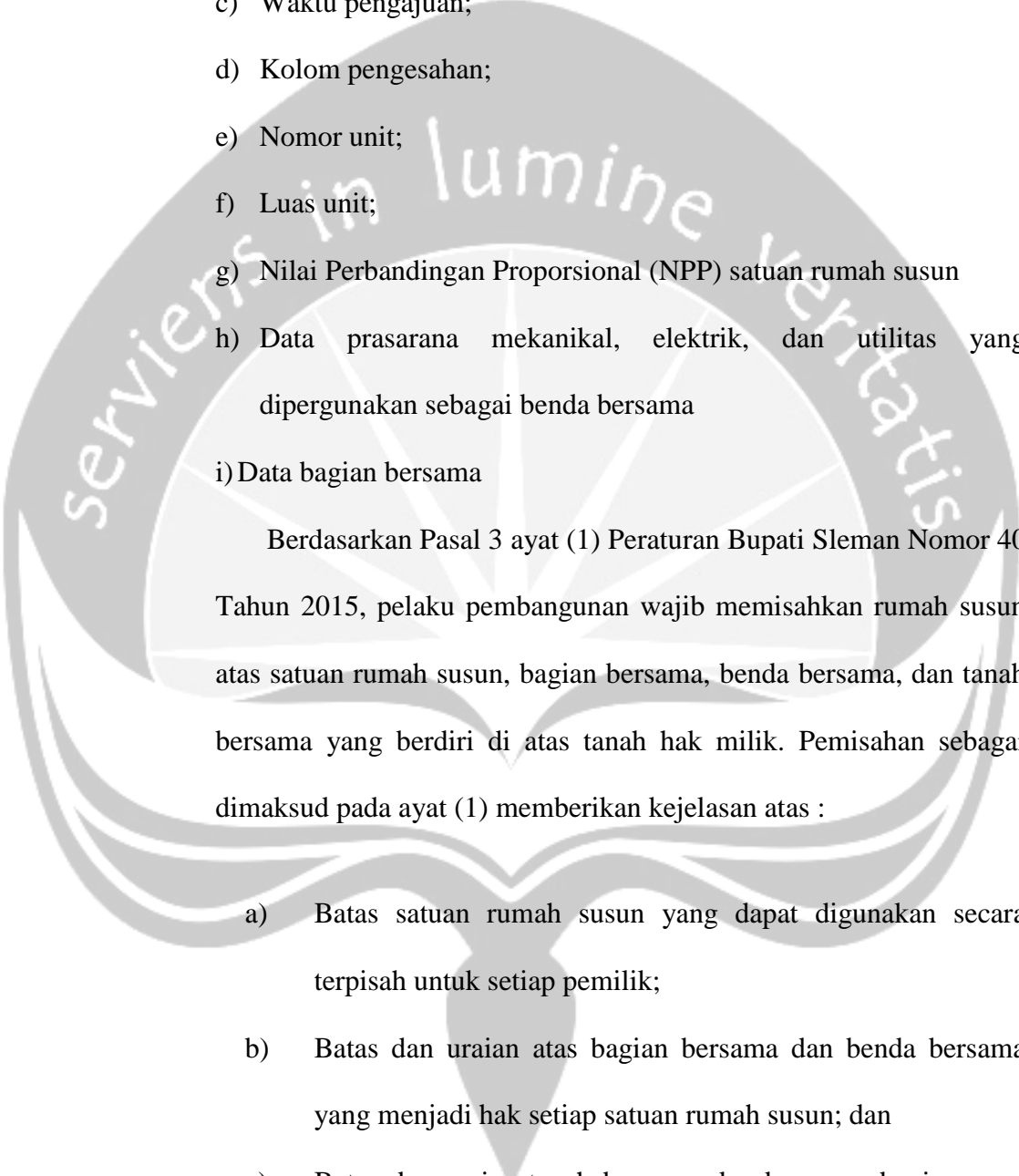
sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a) status kepemilikan tanah;
- b) kepemilikan IMB;
- c) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d) keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e) hal yang diperjanjikan.

Berdasarkan data yang di peroleh dalam penelitian, Rumah Susun Student Castle sudah memenuhi ketentuan pasal 43 karena Student sudah memenuhi syarat keterbangunan paling sedikit 20% dan kepemilikan IMB memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah yang akan dibangun unit apartement Student Castle.

## **2) Akta Pemisahan Rumah Susun Student Castle**

Pertelaan adalah penjelasan tentang uraian, gambar dan batas secara jelas baik vertikal maupun horizontal dari masing – masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya (NPP). Gambar Pertelaan adalah gambar yang menjelaskan bentuk dan batas – batas secara jelas dari masing – masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta notasi penomoran tower / blok, lantai, nomer unit masing – masing satuan rumah susun, notasi mengenai bagian bersama benda bersama dan tanah bersama. Pertelaan memuat tentang:

- 
- a) Nama Pengembang sebagai pemohon;
  - b) Nama proyek;
  - c) Waktu pengajuan;
  - d) Kolom pengesahan;
  - e) Nomor unit;
  - f) Luas unit;
  - g) Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) satuan rumah susun
  - h) Data prasarana mekanikal, elektrik, dan utilitas yang digunakan sebagai benda bersama
  - i) Data bagian bersama

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang berdiri di atas tanah hak milik. Pemisahan sebagai dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas :

- a) Batas satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- b) Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap satuan rumah susun; dan
- c) Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.

Sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembuatan pertelaan yang dalam bentuk gambar dan uraian.

Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan- satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.

Akta pemisahan memuat :

- a) Nama Direktur Pengembang sebagai pemohon;
- b) Nama proyek;
- c) Waktu penandatanganan
- d) Identitas Tanah lengkap antara lain : Nomor Hak, Tanggal Buku Tanah, Berakhirnya Hak, Nomor Surat Ukur, Tanggal Surat Ukur, Nomor Induk Bidang Tanah dan Letak tanah;
- e) Nomor unit;
- f) Luas unit;
- g) Bagian bersama;
- h) Benda bersama;
- i) NPP satuan rumah susun; dan
- j) Kolom pengesahan

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 tahun 2015 menentukan bahwa Akta pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akta pemisahan dan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

dibuat dan diisi oleh pelaku pembangunan rumah susun. Pertelaan terdiri dari gambar dan uraian yang menunjukkan batas – batas pemilikan sarusun yang jelas, luas masing – masing sarusun yang menjadi hak perorangan, serta bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang terkandung dalam Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Akta pemisahan dan pertelaan menjadi dasar dalam penerbitan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), Perjanjian Jual Beli, dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Adapun Prosedur dalam mengajukan permohonan yang diatur dalam pasal 15 Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 tahun 2015 yang menyebutkan bahwa pelaku pembangunan mengajukan permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan kepada kepala dinas.

Berdasarkan Pasal 16 yang menyebutkan bahwa dinas melakukan penelitian administrasi berkas permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan untuk dinyatakan lengkap dan benar. Berkas permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan yang telah dinyatakan lengkap dan benar dilakukan penelitian teknis, pengkajian, sidang akta pemisahan dan atau peninjauan lokasi oleh dinas. Peninjauan lapangan dilakukan setelah sidang akta pemisahan. Kepala dinas memberikan keputusan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan atau menolak permohonan pengesahan dan akta pemisahan



berdasarkan hasil penelitian teknis, pengkajian, sidang akta pemisahan, dan atau peninjauan lokasi. Pemberian keputusan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan paling lama 15 hari kerja sejak berkas permohonan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan dinyatakan lengkap dan benar. Keputusan pengesahan pertelaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 di tetapkan dan disahkan oleh Kepala Dinas. Akta pemisahan wajib di daftarkan oleh pelaku pembangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk memperoleh Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Pembangunan Rumah Susun Student Castle sudah memenuhi ketentuan Pasal 5 Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 karena Rumah Susun Student Castle telah memiliki Akta Pemisahan seperti yang telah diatur dalam pasal tersebut. Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor : 188/5487/P.TELA.AKT/2016 tentang Rencana Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun Hunian dan Non Hunian untuk bangunan rumah susun campuran Student Castle Apartemen Yogyakarta di Padukuhan Kledokan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, diatas tanah seluas 3.705 M2. Oleh karena itu Rumah Susun Student Castle dapat dikatakan sudah sesuai dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 karena sudah mengikuti proses hingga pendaftaran akta

pemisahan sesuai dengan yang di atur dalam pasal – pasal di dalamnya.

Rumah Susun Student Castle telah memiliki Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama PT. Jogjakarta Artha Makmur karena telah melaksanakan tahap – tahap dari proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kemudian pengajuan pertelaan, permohonan izin Laik Fungsi, pengajuan Akta Pemisahan ke Pemerintah Kota dan sampai Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama PT. Jogjakarta Artha Makmur terbit. Menurut Bapak Solam selaku Office Manager, Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama PT. Jogjakarta Artha Makmur diterbitkan tanggal 23 Juni 2014. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun terbit atas nama PT. Jogjakarta Artha Makmur.

### **3) Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Induk Apartemen Student Castle**

Setelah melewati beberapa tahap dari proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pihak pembeli dan pihak developer kemudian pengajuan pertelaan, permohonan Izin Laik Fungsi, sampai akhir pengajuan Akta Pemisahan ke pemerintah kota baru lah terbit Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama PT. Jogjakarta Artha Makmur. Di dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama developer sudah berisi bagian – bagian dari setiap unit yang sudah di

pecah yang nanti nya dilakukan proses balik nama menjadi nama pemilik unit satuan rumah susun sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) yang telah di buat di hadapan Notaris / PPAT sebelumnya. Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Office Manajer dari Rumah Susun Student Castle bahwa telah memiliki Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pelaku pembangunan (yang nantinya akan dilakukan pemisahaan atau penerbitan SHMSRS sesuai dengan nama pembeli/konsumen).

Setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah susun atas nama pelaku pembangunan (developer), proses selanjutnya adalah pengurusan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit. Pengurusan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas pemilik di lakukan dengan cara balik nama sesuai dengan Akta Jual Beli yang telah di pegang pemilik unit. .

#### **4) Akta Jual Beli (AJB) Rumah Susun Apartemen Student Castle**

Akta Jual Beli (AJB) adalah Akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan Bangunan. prosedur pembuatan AJB (Akta Jual Beli):

- a) Untuk pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan Pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b) Dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi, dari pihak penjual maupun pembeli

- c) PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT.
- d) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama. Fotocopyannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli

Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut sudah berpindah dari penjual kepada pembeli. Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 proses jual beli yang dilakukan sesudah bangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB). Pembangunan rumah susun dinyatakan telah selesai sebagaimana yang di maksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan :

- a) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- b) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
- c) Sertipikat Laik Fungsi; dan
- d) SHM Rumah Susun.

Berdasarkan data yg di peroleh dalam penelitian, Rumah Susun Student Castle sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 Undang – Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah memenuhi ketentuan tentang

Akta Jual Beli yang dimana telah memiliki sertipikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG sarusun. Rumah Susun Student Castle sudah memiliki Sertifikat Laik Fungsi dan SHM Satuan Rumah Susun atau SKBG Satuan Rumah Susun. Akta Jual Beli (AJB) Rumah Susun Student Castle pertama kali tanggal 28 Agustus 2017.

**e) Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik**

Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik memiliki kekuatan dan kepastian hukum karena sudah dapat di pertanggung jawabkan apabila di kemudian hari terjadi sesuatu terhadap unit yang di miliki. Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sangat penting karena dengan sudah memiliki sertipikat tersebut maka pemilik satuan rumah susun berhak atas unit rumah susun yang dimiliki sepenuhnya. Ada beberapa Rumah Susun di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik Rumah Susun (SHMSRS) atas nama pembeli karena ada kendala dalam penerbitan sertipikat maupun adanya keterlambatan dalam pembangunan Rumah Susun sehingga Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tidak dapat diberikan kepada pemilik unit satuan rumah susun tepat waktu. Dengan sudah di berikannya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) kepada pembeli maka pembeli sudah memiliki hak untuk memakai sendiri ataupun menjual dan menyewakannya kepada orang lain.

Dan dengan sudah diberikannya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun kepada pembeli maka pembeli atau Pemilik Unit Satuan Rumah

Susun sudah dapat dikatakan memperoleh kepastian hukum atas Rumah Susun yang di miliki. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Solam selaku Office Manager, Rumah Susun Student Castle sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit. Penyerahan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik dilakukan di kantor Notaris / PPAT Ny. Sri Handini Sasmita yang dalam hal ini di tunjuk oleh pelaku pembangunan (developer) Rumah Susun Student Castle untuk menangani urusan yang berhubungan dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Menurut hasil penelitian, Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Student Castle pertama kali diserahkan kepada pemilik unit pada tanggal 7 September 2017. Dengan telah di berikannya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun kepada pembeli atau pemilik unit maka dengan itu pemilik unit sudah memiliki kepastian dan kekuatan hukum atas unit satuan rumah susun yang di miliki dan dapat di pertanggungjawabkan apabila di kemudian hari terjadi sesuatu.

#### **f) Kepastian Hukum**

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Pemilik Unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) Student Castle telah memperoleh kepastian hukum karena pemilik unit sudah memiliki Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan khususnya di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

### **3. Rumah Susun Komersial Vivo**

Rumah Susun Vivo didirikan oleh PT. Anugerah Ratna Propertindo (PT. ARP). PT. ARP memiliki kedudukan di Bekasi Selatan, Jawa Barat. Apartemen Vivo berlokasi di daerah Seturan tepatnya di Jalan Amarta Seturan Raya, Caturtunggal Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, 55281. Apartemen Vivo berdiri diatas tanah seluas 6.241 m<sup>2</sup> yang terdiri dari dua gedung yaitu gedung A dan gedung B. Gedung A memiliki 283 Unit kamar sedangkan Gedung memiliki 270 unit kamar dengan tipe yang berbeda – beda. Apartemen Vivo memiliki 9 tingkatan lantai sehingga dapat menikmati view kota di sekitarnya. Apartemen Vivo berbatasan di sebelah utara, timur dan barat dengan permukiman warga sedangkan sebelah selatan berbatasan langsung dengan jalan kecil yang menghubungkan jalan Seturan dan Apartemen Vivo didirikan dengan bagian depan Apartemen menghadap arah timur. Pembangunan fisik Apartemen Student Castle mulai dilakukan pada tanggal 19 Mei 2013 berupa groundbreaking.

#### **a. Data Responden Pemilik Unit Rumah Susun Komersial Vivo**

Data responden yang diuraikan meliputi tingkat usia, pekerjaan dan pendidikan:

**Tabel 4**  
**Tingkat Usia Pemilik Unit**

<b>NO</b>	<b>Tingkat Usia (Tahun)</b>	<b>Jumlah (Orang)</b>	<b>Persentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>20-30</b>	<b>2</b>	<b>11,8</b>
<b>2</b>	<b>31-40</b>	<b>3</b>	<b>17,6</b>
<b>3</b>	<b>41-51</b>	<b>4</b>	<b>23,5</b>
<b>4</b>	<b>52-62</b>	<b>6</b>	<b>35,3</b>
<b>5</b>	<b>&gt;63</b>	<b>2</b>	<b>11,8</b>
<b>Jumlah</b>		<b>17</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa 6 responden (35,3%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang berusia 52-62 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama.. 4 responden (23,5 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang berusia 41-51 tahun , baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 3 responden (17,6 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang berusia 31-40 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 3 responden (17,6 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang berusia lebih dari 63 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama. 2 responden (11,8%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang berusia 20-30 tahun, baik sebagai pemilik pertama dan karena proses peralihan dari pemilik pertama.



**Tabel 5**  
**Latar Belakang Pendidikan Pemilik Unit**

No	Keterangan	Jumlah (Orang)	Persentase (%)
1	Tamat SMA	6	35,3
2	Tamat Sarjana	11	64,7
<b>Jumlah</b>		<b>17</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa tingkat pendidikan responden yang lulusan sarjana (S1) jumlahnya 11 (90%), lulusan Sekolah Menengah Atas (SMA) jumlahnya 6 (10%). Berdasarkan latar belakang pendidikan responden tersebut, dapat diketahui bahwa responden lebih banyak yang memiliki pendidikan S1 dibandingkan yang tamat SMA.

**Tabel 6**  
**Pekerjaan Pemilik Unit**

No	Keterangan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	Mahasiswa	5	29,4
2	Karyawan	2	11,8
3	Wiraswasta	5	29,4
4	PNS	3	17,6
5	Pedagang	2	11,8
<b>Jumlah</b>		<b>17</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Primer 2018

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa 5 responden (29,4%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang bekerja sebagai wiraswasta. 5 responden (29,4 %) adalah pemilik satuan Rumah Susun Vivo yang masih menjadi mahasiswa. 3 responden (17,6 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang bekerja sebagai PNS. 2 responden (11,8 %) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang bekerja sebagai karyawan. 2 responden (11,8%) adalah pemilik satuan rumah susun di Rumah Susun Vivo yang bekerja sebagai pedagang.

#### **b. Cara Responden Memperoleh Unit Rumah Susun Vivo**

##### **1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Vivo**

Berdasarkan data yang diperoleh Rumah Susun Vivo sudah memenuhi ketentuan Pasal 43 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 karena sudah memenuhi syarat keterbangunan paling sedikit 20% dan kepemilikan IMB memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah yang nantinya akan dibangun Rumah Susun Vivo.

Seperti diketahui bahwa PPJB menjadi sangat penting dan dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Demikian juga dalam PPJB tersebut

menyatakan kesediaan pembeli untuk membeli objek. Berikut beberapa hal yang wajib ada pada setiap PPJB:

Subjek yang saling berikatan, dalam hal ini adalah penjual dan pembeli. Jika penjual dan pembeli adalah orang pribadi maka subjek perjanjian diwakili oleh data-data yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) masing-masing pihak. Jika subjeknya adalah badan hukum, maka dalam PPJB diwakili oleh akta pendirian badan hukum tersebut dan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan sebagai badan hukum.

Objek yang diperjanjikan, dalam hal ini objek perjanjian adalah tanah dan bangunan seperti yang tertulis dalam sertifikat haknya. Hal tersebut dapat berbentuk Sertipikat Hak Milik (SHM). Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau jenis sertipikat lainnya seperti disyaratkan Undang-Undang. Apabila objeknya belum bersertipikat, maka dalam perjanjian dicantumkan lokasi objek tersebut dengan mencantumkan alas haknya. Alas haknya dapat berupa girik, ketitir, petok D, eigendom verponding dan lain-lain.

Mengenai tata cara pembayaran, disepakati tata cara pembayaran dari pembeli ke penjual. Apakah ada pembayaran uang tanda jadi, uang muka, termasuk besarnya dan kapan pembayaran tersebut dilakukan. Selanjutnya disepakati juga tentang tahapan pembayaran dan besarnya pembayaran tiap tahapan. Termasuk kapan pembayaran dilunasi. Berkaitan dengan hak dan kewajiban. Misalnya hak dari penjual adalah

menerima penjualan sesuai dengan jadwal yang sudah disepakati, demikian juga hak dari pembeli adalah menerima objek sesuai dengan perjanjian.

Pasal tentang sanksi, pasal ini memuat sanksi yang diberikan kepada para pihak apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi (cidera janji). Untuk penjual, wanprestasinya bisa dalam bentuk tanahnya ada permasalahan di kemudian hari sehingga pembeli tidak dapat menikmati apa yang dibelinya. Sanksi untuk penjual, misalnya mengembalikan uang yang sudah diterimanya ditambah dengan denda yang besarnya disepakati secara bersama-sama. Sementara untuk pembeli, wanprestasi dalam bentuk keterlambatan pembayaran cicilan kepada penjual. Sanksi yang bisa diberikan kepada pembeli adalah dengan menerapkan denda untuk tiap keterlambatan. Termasuk keterlambatan pelunasan. Mengenai penyelesaian perselisihan, untuk tahap pertama dilakukan secara kekeluargaan. Namun jika secara kekeluargaan tidak bisa diselesaikan maka akan dilakukan melalui peradilan perdata di mana tempat para pihak berada atau di pengadilan yang disepakati.

Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial Vivo ketika melakukan transaksi jual beli kepada konsumen mengeluarkan surat PPJB (Pengikatan Perjanjian Jual Beli) sebagai pengikat untuk saling menguatkan secara hukum antara penjual dan pembeli, sebelum

melangkah ke tahap AJB (Akta Jual Beli) ketika Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun belum diterbitkan.

## **2) Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Induk Rumah Susun Komersial Vivo**

Pasca proses pembangunan yang rata-rata berjalan satu hingga dua tahun, proses pengajuan pertelaan, permohonan izin laik fungsi, pengajuan Akta Pemisahan ke Kantor Pemerintah Kota, diterbitkan SHMSRS atas nama developer. Rumah Susun Komersial Vivo belum memiliki Sertipikat Hak Milik Satuan atas nama pelaku pembangunan (developer).

## **3) Akta Jual Beli (AJB) Rumah Susun Vivo**

Pelaku pembangunan Rumah Susun Komersial Vivo belum melaksanakan Pasal 44 Undang – Undang 20 Tahun 2011 karena Rumah Susun belum memenuhi ketentuan tentang akta jual beli yang dimana belum memiliki sertipikat Laik Fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG sarusun. Rumah Susun Vivo belum sampai tahap Akta Jual Beli (AJB) karena pembangunan dari tower atau gedung kedua belum selesai karena alasan tertentu. Oleh karena itu proses pengurusan Rumah Susun Vivo hanya sampai di tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final sementara pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya PPh final adalah 2,5% dari nilai perolehan hak, sementara besarnya BPHTB adalah 5% dari nilai peroleh hak setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang besarnya berbeda untuk masing-masing wilayah.

#### **4) Akta pemisahan Rumah Susun Komersial Vivo**

Rumah Susun Komersial Vivo belum sampai tahap pembuatan akta pemisahan karena masih terhambat dengan pembangunan yang belum selesai.

#### **5) Kepastian hukum**

Karena pemilik unit Rumah Susun Komersial Vivo hanya memiliki Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) atas unit rumah susun yang di miliki maka dapat disimpulkan bahwa pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Vivo belum memperoleh kepastian hukum.

---